

Programme local de l'habitat

Bilan 2010





Edito

Depuis plus de cinq ans, nous avons, chaque année, le plaisir de vous faire partager l'avancée de nos projets et de nos réflexions en matière de logement, au travers de ce bilan annuel.



Ce bilan 2010 démontre, une fois de plus, que l'objectif d'accroître et de diversifier l'offre de logements que nous nous sommes fixés dans notre premier Programme Local de l'Habitat est largement atteint. Après une année 2009 marquée par l'impact de la crise immobilière, les nombreux projets d'envergure portés par les communes de l'Agglomération du Val d'Orge, sont entrés en phase opérationnelle.

Néanmoins, pour une partie des Valdorgiens, accéder à un logement, social ou privé, en locatif ou en accession, qui corresponde à ses besoins et à ses capacités financières, reste parfois difficile.

C'est pourquoi, nous nous sommes engagés, en 2011, avec l'ensemble des maires et nos partenaires, dans l'élaboration d'un deuxième PLH, pour aller plus loin dans l'amélioration de l'offre de logements sur notre territoire. Toutefois, à l'avenir, nos efforts de construction seront conditionnés par des améliorations attendues en matière de transport : l'Agglomération vise en effet un développement durable de son territoire, alliant mixité sociale et sobriété énergétique. Les premières grandes orientations de ce futur PLH que nous avons définies collectivement vous sont présentées en conclusion.

Bonne lecture.



Olivier LEONHARDT
Président de la Communauté d'agglomération
du Val d'Orge,
Maire de Sainte-Geneviève-des-Bois



François CHOLLEY
Vice-Président
chargé de l'Urbanisme et de l'Habitat,
Maire de Villemoisson-sur-Orge

Sommaire

I. DIVERSIFIER LA PRODUCTION DE LOGEMENTS POUR PERMETTRE LES PARCOURS RESIDENTIELS

1. Maintenir un rythme de construction neuve de 500 logements annuels
2. Produire les catégories de logements insuffisamment présentes sur le territoire
3. Répondre à la loi SRU

II. LE SUIVI DES ACTIONS COMMUNAUTAIRES EN FAVEUR DU LOGEMENT

1. Le soutien financier à la production de logement social
2. L'amélioration du parc de logements existants
3. L'accès sociale à la propriété
4. Le logement des publics spécifiques

CONCLUSION : VERS UN DEUXIÈME PLH 2012-2018

ANNEXES

I. DIVERSIFIER LA PRODUCTION DE LOGEMENTS POUR PERMETTRE LES PARCOURS RÉSIDENTIELS

Le PLH du Val d'Orge se fixe comme principale orientation la diversification de la production de logement afin de favoriser les parcours résidentiels sur le territoire.

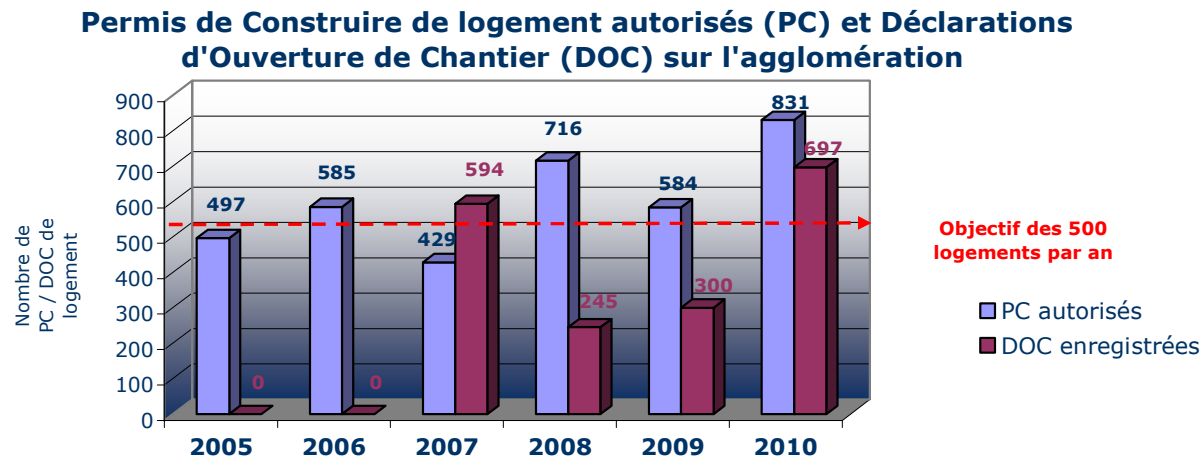
Cela passe à la fois par le maintien d'un rythme de construction neuve soutenu et par la production de types de logements spécifiques, insuffisamment présents sur le territoire.

1. Un rythme de construction de 500 logements annuels

L'agglomération mesure donc chaque année, depuis 2002, l'évolution de la construction neuve, au travers des permis de construire autorisés sur les neuf communes du Val d'Orge. Depuis 2007, les déclarations d'ouvertures de chantier de logements neufs sont également collectées.

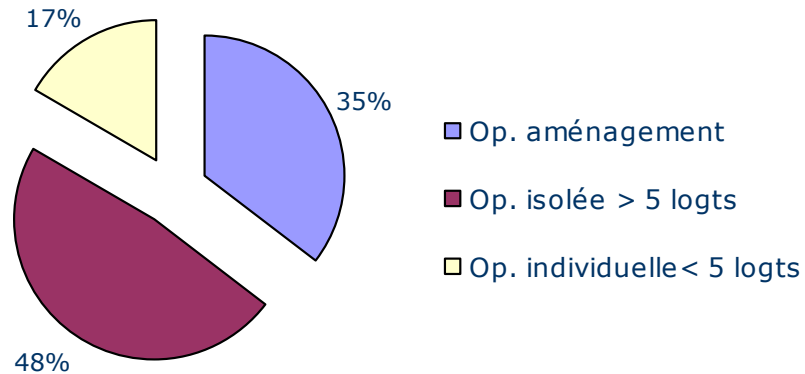
Nous pouvons observer une nette reprise en 2010 de la construction neuve, 831 permis de construire autorisés sur le Val d'Orge. L'objectif fixé à 500 logements autorisés par an est donc largement dépassé.

Le nombre de logements commencés a nettement augmenté, avec un total de 697 Déclarations d'Ouverture de Chantier (DOC) enregistrées en 2010 qui correspondent en majorité aux permis autorisés en 2010 (61%) et en 2009 (29%). Ce qui permet de dire que les opérations sortent de terre plus rapidement que les années précédentes.

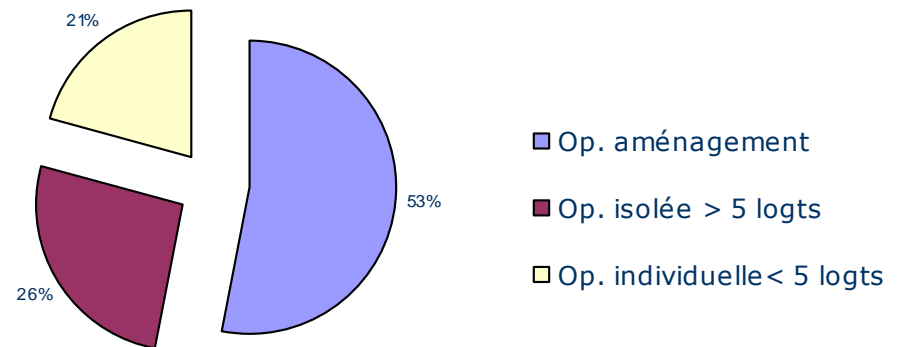


La comparaison détaillée entre les permis autorisés et les DOC laisse à penser que les opérations isolée de plus de cinq logements sortent plus rapidement que les opérations d'aménagement d'ensemble. Les opérations individuelles suivent leur rythme de croisière avec 21% de PC et 17% de DOC.

Répartition des logements commencés en 2010 par type d'opération

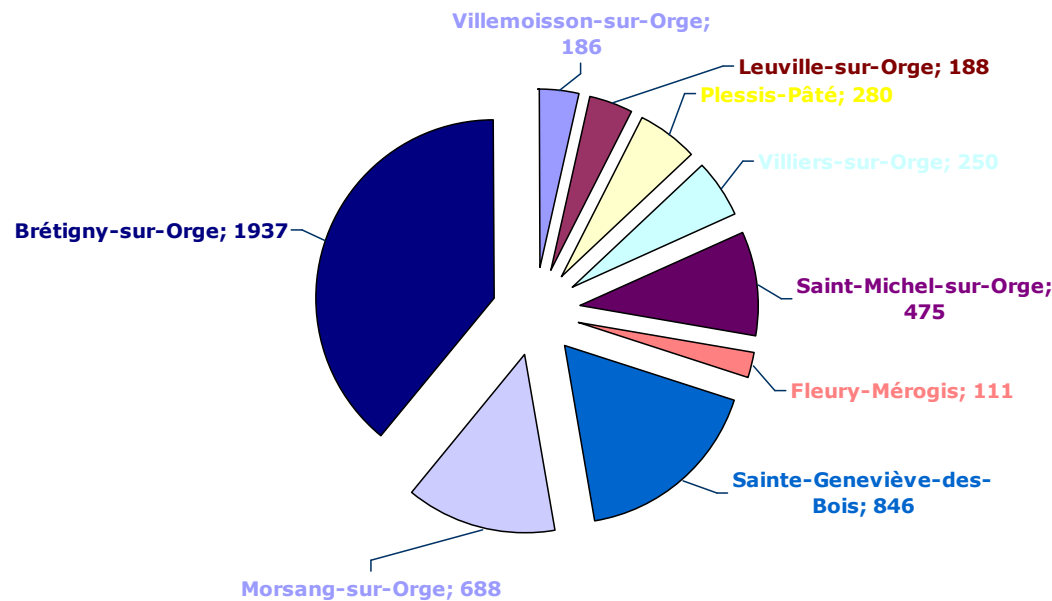


Répartition des logements autorisés en 2010 par type d'opération



Sur une période plus longue (2002-2010), on observe que la moyenne annuelle de permis de construire autorisés sur le Val d'Orge atteint 607 logements. (Pour une comparaison, voir annexe 1- Sitadel).
 Sur 2007-2010, la moyenne annuelle de logements commencés s'établit à 449 DOC.
 Sur l'ensemble de la période 2002-2010, les trois quarts des logements autorisés sont localisés sur les quatre communes les plus peuplées de l'Agglomération : Brétigny-sur-Orge, Sainte-Geneviève-des-Bois, Saint-Michel-sur-Orge et Morsang-sur-Orge.
 De manière concordante, ces quatre communes regroupent plus de 76% des DOC enregistrées de 2007 à 2010.

Construction neuve 2002 - 2010 (source : Communes PC autorisés)



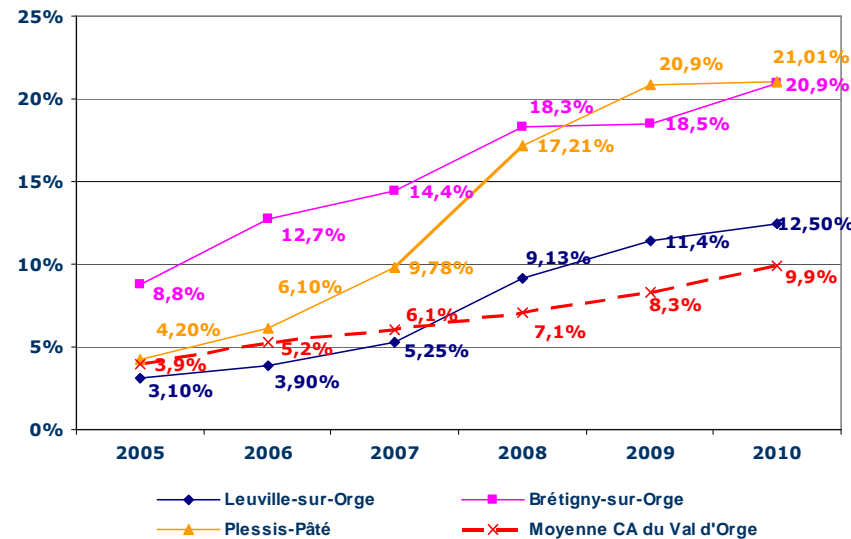
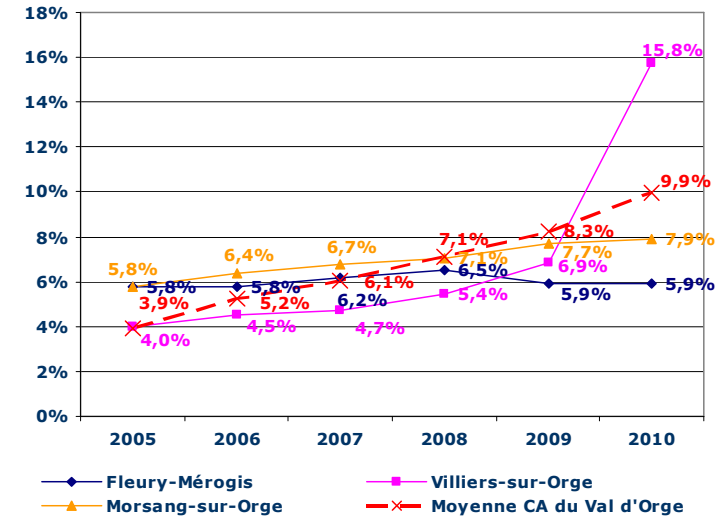
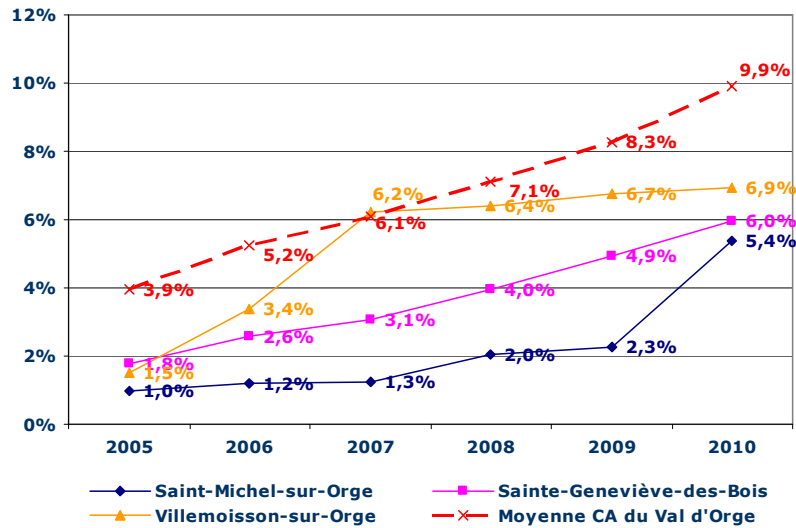
Effort de construction par commune de 2005 à 2010

Rapporté au nombre total de résidences principales du Val d'Orge issues du recensement INSEE 2007, l'effort de construction de l'Agglomération, entre 2002 et 2010, s'établit à 9,9% (à partir des permis autorisés). Les rythmes de construction diffèrent cependant, d'une commune à l'autre.

Trois groupes de communes peuvent être distingués (voir annexe 2) :

- ✓ un premier rassemble les communes qui disposent de larges emprises foncières au sud de la Francilienne et qui connaissent un effort de construction marqué et nettement supérieur à la moyenne de l'Agglomération (Brétigny-sur-Orge, Le Plessis-Pâté, Leuville-sur-Orge).
- ✓ un second rassemble des communes qui connaissent un effort de construction proche de la moyenne et une évolution relativement constante (Morsang-sur-Orge, Villiers-sur-Orge, Fleury-Mérogis) avec une augmentation significative du taux d'effort pour Villiers-sur-Orge sur l'année 2010 (lancement d'une opération d'aménagement d'ensemble : le Clos Brinvilliers). Ceci la rapproche des communes du premier groupe.
- ✓ le dernier groupe rassemble des communes les plus densément urbanisées, dont l'effort de construction se situe dans la moyenne basse de l'Agglomération (Sainte-Geneviève-des-Bois, Saint-Michel-sur-Orge, Villemoisson-sur-Orge).

Effort de construction par commune de 2005 à 2010



Les perspectives pour les années à venir restent encourageantes et devraient permettre d'atteindre le rythme de 600 logements annuels visé dans le porter à connaissance de l'Etat pour l'élaboration du prochain PLH 2012-2018.

Comme l'indique le tableau ci-après, différentes opérations d'aménagement d'ensemble ont vu leurs premiers permis de construire autorisés ainsi que des ouvertures de chantier en 2010 : ZAC Gambetta à Saint-Michel-sur-Orge, PAE du Plateau à Villiers-sur-Orge, et des opérations multi-sites : route de Corbeil, avenue Normandie Niemen, rue Anne Frank, école Pergaud de Sainte-Geneviève-des-Bois et Clause Bois Badeau de Brétigny-sur-Orge.

Un grand nombre de permis de construire autorisés prévus, pour l'année 2011, seront des opérations isolées sur les communes de Brétigny-sur-Orge, Leuville-sur-Orge, Saint-Michel-sur-Orge, Villiers-sur-Orge et Villemoisson-sur-Orge.



Le Clos de Brinvilliers – Plateau de Villiers-sur-Orge



Zac Gambetta – Saint-Michel-sur-Orge (Promogim)

Suivi de l'avancement des opérations programmées de 2008-2015

Commune	Type d'opération	Baillieur Promoteur	Adresse projet	Total logements	Dont logements sociaux	Année		
						PC accordé	DOC	Livraison
Morsang-sur-Orge	Op. AE	IDF Habitat	Zac du Vieux Bourg	47	47	2009 (41 lgts)	2010 (41 lgts)	2011
	Op. Isolée	ADEF	Rue du Dr Roux - EHPAD	42	42	2009	2010	
	Op. Isolée	Efidis	Rue du Dr Roux - La Thibaudière	40	40			
	Op. Isolée	Efidis	69 rue Jean Raynal	26	26			
Fleury-Mérogis	Op. AE	non déterminé	Lotissement les Joncs Marins 1ère Tranche	700	91			
Sainte-Geneviève-des-Bois	Op. Isolée	Sci la Closeraie	161 route de Corbeil	20		2008	2009	2011
	Op. Isolée	Essonne Habitat	11 rue de la Mare aux Chanvres	76	76	2009		
	Op. Isolée	OSICA	Rue Anne Franck - Ecole Pergaud	36	36	2010		
	Op. Isolée	SNL 91	64 avenue Normandie Niemen			2010	2011	
	Op. Isolée	SCI MonMarché - (VEFA : Essonne Habitat)	239 route de Corbeil	47	47	2010		
	Op. AE	non déterminé	Emprise sud terrains tennis - kryla	244				
	Op. AE	non déterminé	Emprise sud Cimetière - Liers/Bois des Troues	133				
	Op. AE	non déterminé	Guy Moquet - avenue de l'Eperon	14				
Le Plessis-Pâté	Op. Isolée	ICADE - Coopération & Famille	2 bis rue des Capettes/rue de Liers	65	38	2008	2010	
	Op. Isolée	Efidis	Rue des Roses - Habitat Inter Générationnel	52	52	2009		
	Op. Isolée	Athégienne	11 rue du 11 novembre	20	20			
Brétigny-sur-Orge	Op. Isolée	Kauffman & Broad	55-57 rue de Cossigny	22		2009		
	Op. AE	I3F - OSICA - Bouygues...	Zac des Sorbiers Zac Clause Bois Badeau	875	147	2010 (175 lgts) 2011 (158 lgts)	2009-2010 (137 lgts)	
	Op. Isolée	non déterminé	rue Estienne d'Orves	47		2011		
	Op. Isolée	non déterminé	rue Daniel Casanova	49		2011		

Commune	Type d'opération	Bailleur Promoteur	Adresse projet	Total logements	Dont logements sociaux	Année		
						PC accordé	DOC	Livraison
Leuville-sur-Orge	Op. AE	ADEF	Zac des Pressoirs	28	28	2008	2009	
	Op. AE	Efidis	Zac des Pressoirs	30	30	2009		
	Op. Isolée	Efidis	Clos Pigeonne (reprise de l'opération annulée en 2009)	72	30 environ	2011		
	Op. Isolée	Opievoy	19 rue Jules Ferry	7	7			
Saint-Michel-sur-Orge	Op. Isolée	Kauffman & Broad - Coopération et Famille	25 rue des Processions	57	19	2008	2009	2011
	Op. Isolée	Coopération et Famille	36 rue de Monthléry	22	22	2010		
	Op. Isolée	Toit et Joie - Promogim	rue de la Fontaine de l'Orme - Les Genets	132	52	2010 (52 lgts)		
	Op. Isolée	Coopération et Famille	rue Lecoq (GS Lamartine)	38	non déterminé	2011		
	Op. Isolée	France Habitation	Avenue Saint Saens - Le Liers	30	30	2010	2011	
	Op. Isolée	Promogim - Efidis	Zac Gambetta 1ère tranche	230	60	2010 (149 lgts)	2010 (89 lgts)	
Villiers-sur-Orge	Op. Isolée	Aedificat	La Seigneurie	26	26	2011		
	Op. Isolée	Antin Résidences - non déterminé (lots en accession)	54 rue Jean Jaurès	21	13	2010 (13 lgts) 2011 (8 lgts)		
	Op. Isolée	Antin Résidences - Arcade	Voie des Mares	25	21	2009		
	Op. AE	Nexity - Opievoy	Clos de Brinvilliers - 1ère et 2ème tranche	187	51	2010 (116 lgts)	2010 (116 lgts)	
Villemoisson-sur-Orge	Op. Isolée	I3F	86 route de Corbeil	20	20	2011		
	Op. Isolée	I3F	14 route de Longpont	20	20	2011		
	Op. Isolée	non déterminé	Clinique Saint Laurent	60	60			
	Op. Isolée	non déterminé	Résidence de l'Ermitage (reprise de l'opération de 2007 annulée)	15 env	15 env			

Année Prévisionnelle

Opération abandonnée

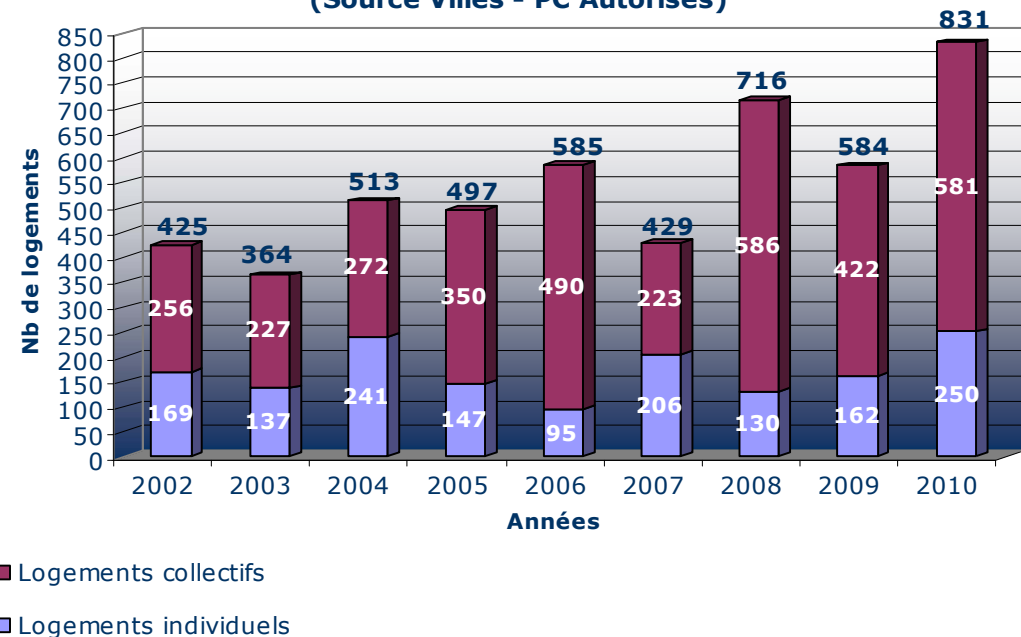
2. Produire les catégories de logements insuffisamment présentes sur le territoire

En terme de typologie, le PLH préconise de rééquilibrer la production neuve vers le logement collectif et de maintenir une part d'au moins 25 % de logements sociaux.

Il vise également une répartition équilibrée du logement social sur l'ensemble du territoire, via le respect des obligations SRU par l'ensemble des neuf communes du Val d'Orge.

Les évolutions observées depuis quelques années sur la typologie des projets de logements se confirment : la part du logement collectif domine désormais largement la production neuve, tant dans les permis autorisés (70% des permis en 2010) que dans les logements commencés (64% des DOC enregistrées en 2010).

**Part des Logements collectifs dans la construction neuve
2002-2010
(Source Villes - PC Autorisés)**

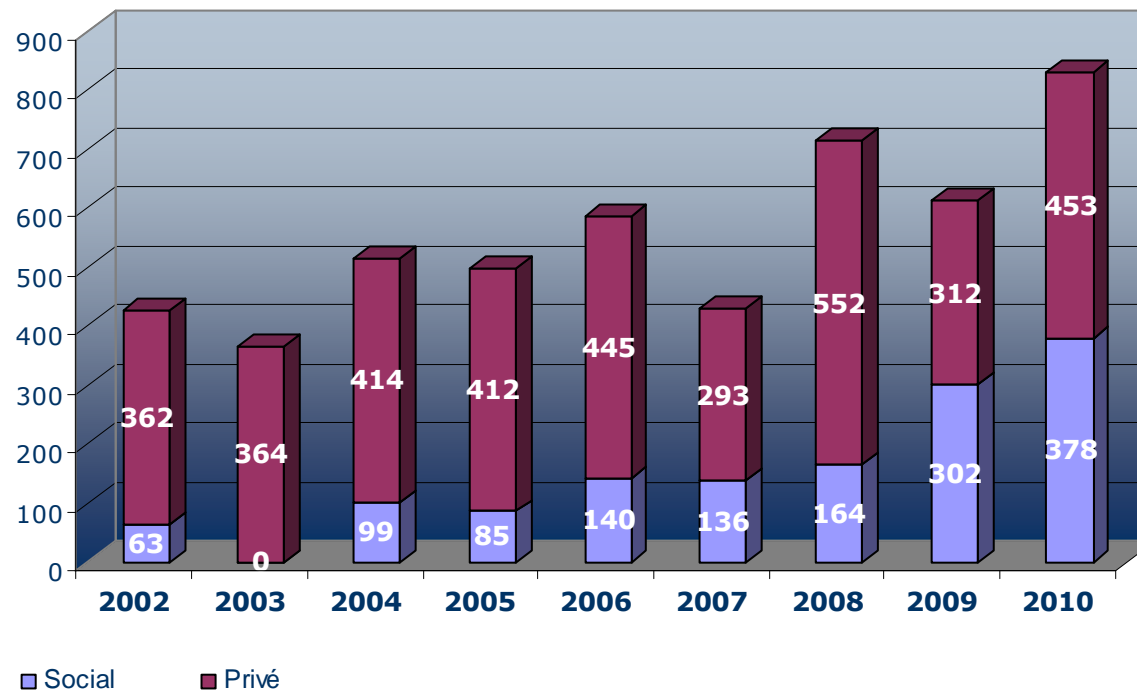


L'année 2010 est une année record en terme de production de logements sociaux sur l'Agglomération du Val d'Orge.

En effet, la part du logement social atteint, en 2010, les 45% de la production neuve des permis autorisés ; parmi les logements commencés, on atteint les 35% de logements sociaux.

L'objectif des 25 à 30% de logements sociaux préconisés par le PLH est donc largement atteint.

Part du logement social dans la construction neuve
(source : Villes - PC Autorisés)



Nouvelles opérations de logements locatifs sociaux en 2010

a. Construction neuve

Dix nouvelles opérations de logements locatifs sociaux ont été autorisées, en 2010, sur le Val d'Orge, représentant au total 378 logements.

Il s'agit, majoritairement, d'opérations mixtes PLUS-PLAI comprenant en moyenne 20% de logements très sociaux PLAI. (Voir annexe 4 pour l'ensemble des années 2005-2010).

Communes	Adresse	Nombre de logements	PLUS	PLAI	PLS
Brétigny-sur-Orge	Avenue Lucien Clause (Osica)	53	31	14	8
	20 rue Maurice Boyau (Athégienne)	18 ?	?	?	?
	Rue Lucien Clause (I3F)	54	42	12	
Sainte-Geneviève-des-Bois	239 route de Corbeil (Acquisition en VEFA Essonne Habitat)	47	37	10	
Villiers-sur-Orge	52-54 rue Jean Jaurès (Antin Résidences)	13	8	5	
	Rue Albert Fouilleret (Acquisition en VEFA OPIEVOY)	30	25	5	
Saint-Michel-sur-Orge	Avenue de Brétigny - Résidence de Liers (France Habitation)	30	24	6	
	64/68 rue de la Fontaine de l'Orme (Toit et Joie)	52	44	8	
	Zac Gambetta (Efidis)	59	50	9	
	36 rue de Monthléry (Coopération et Famille)	22	19	3	
Total		378	280	72	8
%			74%	19%	2%

Sur ces 378 logements sociaux, en 2010, un peu plus de la moitié, c'est-à-dire 54% (soit 206 logements) est localisée sur des communes SRU.

Communes SRU 

b. Acquisition amélioration

En 2010, une opération d'envergure d'acquisition amélioration, à Sainte-Geneviève-des-Bois, a été menée par le bailleur Essonne Habitat. 409 logements non conventionnés ont été rachetés dans le cadre d'un financement PLUS PLAI PLS à la société ICADE, dans le quartier de Saint-Hubert classé en ZUS. Cette opération a bénéficié, d'une subvention de la Communauté d'agglomération du Val d'Orge pour la création de PLAI.

Communes	Adresse	Nombre de logements	PLUS	PLAI	PLS
Sainte-Geneviève-des-Bois	Résidence Saint Hubert (Essonne Habitat)	409	213	74	122

3. Répondre à la loi SRU

Pour l'ensemble de la période triennale 2008-2010, l'objectif global sur le Val d'Orge est fixé à 164 logements sociaux répartis sur les cinq communes de l'Agglomération assujetties à la loi SRU. (voir tableau ci-après). Sur cette période, l'objectif global est largement atteint avec 591 logements sociaux réalisés dont 93% en financement PLUS-PLAI.

Sur ces cinq communes, la majorité de ces logements réalisés sont issus de la production neuve, 172 logements sociaux correspondent à l'acquisition amélioration d'un patrimoine non conventionné sur la commune de Villiers-sur-Orge (résidence la Seigneurie).

A noter, que pour cette période triennale, quelques logements ont été réalisés par des investisseurs particuliers : 13 en convention ANAH et 13 en PLS privés.

Néanmoins, comme l'indique le tableau ci-après, deux des cinq communes SRU n'ont pas atteint complètement leur objectif, voir pas du tout pour la période 2008-2010. Ces deux communes (Leuille-sur-Orge et Villemoisson-sur-Orge) font donc l'objet d'un constat de carence pour la période de 2011-2013.

Mise en œuvre de la loi SRU sur l'Agglomération du Val d'Orge

Communes	Situation au 01/01/2010			Objectif triennal 2008-2010	Opérations comptabilisées dans le bilan triennal 2008-2010						Mis en location	
	Nbre de logements sociaux SRU	Taux de logement social sous SRU	Nombre de logts sociaux manquants pour atteindre les 20%	Nombre de logt sociaux à créer sur 2008-2010	Année de financement de l'Etat	Bailleur	Adresse	Nbre de PLUS PLAI	Nbre de PLS	Autres		Total
Saint-Michel-sur-Orge	1547	18,67%	110	19	2008	Anah	12 rue de la Guette			1	1	01/01/2009
					2009	Anah	29 rue Saint Saens			1	1	01/01/2010
					2008	Coopération et famille	25 rue des Processions	20			20	
					2009	Efidis	Zac Gambetta	59			59	
					2009	France Habitation	Avenue Saint Saens	30			30	
					2009	Coopération et famille	Rue de Monthéry	22			22	
					2010	Toit et Joie	64-68 rue de la Fontaine de l'Orme	52			52	
Total Saint-Michel-sur-Orge								183	0	3	186	
Leuville-sur-Orge	54	3,71%	237	35	2009	Efidis	ZAC des pressoirs	30			30	
Total Leuville-sur-Orge								30	0	0	30	
Plessis-Pâté	58	4,38%	206	33	2009	Logement Francilien	Route de Liers	38			38	
					2009	Efidis	Résidence le Clos	52			52	
Total Plessis-Pâté								90	0	0	90	
Villemoisson-sur-Orge	232	8,59%	308	47								
Total Villemoisson-sur-Orge								0	0	0	0	
Villiers-sur-Orge	108	7,16%	193	30	2008	Aedificat	La Seigneurie	26			26	
					2009	Antin Résidences	Voie des Mares	21			21	
					2009	Anah	Rue Pierre Semard			10	10	01/01/2010
					2010	Pls privés	Rue Alfred Fouilleret		13		13	
					2010	Opievoy	Clos de Brinvilliers	30			30	
					2010	Antin Résidences	52/54 rue Jean Jaurès	13			13	
					2010	Aedificat	La Seigneurie - "milieu occupé"	155			155	
Total Villiers-sur-Orge								245	30	10	285	
Total des 5 communes SRU			1054	164				548	30	13	591	

Source : DDT - CALCUL DES ARRETES SRU 2010

Communes dont l'objectif triennal est atteint.

Logements sociaux au sens de la loi SRU (au 31 décembre 2010)

L'Agglomération compte au total au 31 décembre 2010, 11 875 logements locatifs sociaux soit un taux global de 23%.

Bailleurs	Communes	Nbre de lgts
ADOMA (260 logements)	Sainte-Geneviève-des-Bois	259
	Morsang-sur-Orge	1
Aedificat (563 logements)	Sainte-Geneviève-des-Bois	191
	Villiers-sur-Orge	172
	Morsang-sur-Orge	200
ANAH (12 logements)	Saint-Michel-sur-Orge	2
	Villiers-sur-Orge	10
Antin Résidences (27 logements)	Morsang-sur-Orge	27
Assistance aux Réfugiés Russes Infirmes (72 logements)	Sainte-Geneviève-des-Bois	72
Athégienne (203 logements)	Brétigny-sur-Orge	187
	Plessis-Pâté	16
Athénée (182 logements)	Saint-Michel-sur-Orge	182
Coopération et Famille (542 logements)	Morsang-sur-Orge	44
	Sainte-Geneviève-des-Bois	69
	Fleury-Mérogis	52
	Saint-Michel-sur-Orge	335
	Villemoisson-sur-Orge	42
Efidis (1348 logements)	Brétigny-sur-Orge	352
	Morsang-sur-Orge	811
	Sainte-Geneviève-des-Bois	131
	Villemoisson-sur-Orge	14
	Villiers-sur-Orge	40
Essonne Habitat (1808 logements)	Sainte-Geneviève-des-Bois	745
	Saint-Michel-sur-Orge	640
	Morsang-sur-Orge	324
	Villemoisson-sur-Orge	61
	Leuville-sur-Orge	29
Foncière Logement (123 logements)	Plessis-Pâté	9
	Brétigny-sur-Orge	83
Morsang-sur-Orge	Morsang-sur-Orge	40
	Brétigny-sur-Orge	211
France habitation (665 logements)	Sainte-Geneviève-des-Bois	258
	Saint-Michel-sur-Orge	102
	Villemoisson-sur-Orge	94

Bailleurs	Communes	Nbre de lgts
IDF Habitat (353 logements)	Morsang-sur-Orge	203
	Fleury-Mérogis	150
Immobilière 3 F (1801 logements)	Brétigny-sur-Orge	946
	Sainte-Geneviève-des-Bois	491
	Morsang-sur-Orge	332
	Le Plessis-Pâté	32
La Chalouette Autisme Essonne (5 logements)	Brétigny-sur-Orge	5
La Sablière (447 logements)	Brétigny-sur-Orge (y compris le FJT)	380
	Villemoisson-sur-Orge	64
	Saint-Michel-sur-Orge	3
L'Effort Rémois (636 logements)	Sainte-Geneviève-des-Bois	636
Logial OPH (8 logements)	Sainte-Geneviève-des-Bois	8
Mairie de Villiers-sur-Orge (1 logement)	Villiers-sur-Orge	1
OPAC 94 (13 logements)	Brétigny-sur-Orge	13
Opievoy (15 logements)	Leuville-sur-Orge	15
OSICA (1436 logements)	Sainte-Geneviève-des-Bois	902
	Morsang-sur-Orge	76
	Fleury-Mérogis	458
Proxilogis (Sofilogis) (67 logements)	Saint-Michel-sur-Orge	67
Résidences logement des fonctionnaires (711 logements)	Fleury-Mérogis	711
Résidences logement des fonctionnaires (122 logements)	Sainte-Geneviève-des-Bois	122
SCI J.P.P (10 logements)	Leuville-sur-Orge	10
SNI (141 logements)	Brétigny-sur-Orge	141
SNL (prolog'ues) (31 logements)	Brétigny-sur-Orge	5
	Saint-Michel-sur-Orge	11
	Le Plessis-Pâté	1
	Sainte-Geneviève-des-Bois	6
	Morsang-sur-Orge	8
Toit et Joie (185 logements)	Saint-Michel-sur-Orge	185
Valophis Habitat (58 logements)	Villiers-sur-Orge	58
Vivre'Essonne (30 logements)	Sainte-Geneviève-des-Bois	16
	Leuville-sur-Orge	14
Total :		11 875

II. LES ACTIONS COMMUNAUTAIRES EN FAVEUR DU LOGEMENT

La Communauté d'agglomération du Val d'Orge intervient à différents niveaux pour améliorer l'offre de logement sur le territoire. Son action passe par le soutien à la production de logement social, l'amélioration du parc privé existant, le développement de l'accession sociale à la propriété ou de l'accès des publics spécifiques au logement.

1. Le soutien financier à la production de logements sociaux en 2010

Cinq opérations de logements sociaux, représentant au total 558 logements, ont obtenu une subvention de l'Agglomération en 2010, pour un montant global de 473 271 euros.

Les subventions les plus importantes relèvent de l'aide à la surcharge foncière et ont été accordées à trois opérations réalisées sur des parcelles privées en tissu urbain, complexes à aménager, à Saint-Michel-sur-Orge, Villiers-sur-Orge et Morsang-sur-Orge.

Compte tenu des pénalités SRU perçues par l'Agglomération depuis 2003 et des dépenses engagées à fin 2010 pour le soutien à la production de logements sociaux, l'Agglomération dispose d'un budget de 321 426 euros pour financer de nouvelles opérations en 2011. (Voir annexe 5).

**Financements communautaires au logement social accordés en 2010
(Pour imputation budgétaire 2011)**

Bailleur	Adresse	Nb de logements sociaux	PLAI	PLUS	PLS	Aide financière communautaire	
						surcharge foncière	PLAI
Toit et Joie	64/68 rue de la Fontaine de l'Orme Saint-Michel-sur-Orge	52 (CN)	8	44	0	105 648 €	36 000 €
Antin Résidences	52/54 rue Jean Jaurès Villiers-sur-Orge	13 (CN)	5	8	0	120 000 €	22 500 €
Efidis	Rue Jean Raynal Morsang-sur-Orge	25 (CN)	4	21	0	16 000 €	65 123 €
Essonne Habitat	Résidence Saint Hubert Sainte-Geneviève-des-Bois	409 (AA)	74	213	122	0 €	67 500 €
Efidis	Zac Gambetta Saint-Michel-sur-Orge	59 (CN)	9	50	0	0 €	40 500 €
TOTAL Logements / Financements		558	100	336	122	241 648 €	231 623 €
						473 271 €	

Un soutien financier de plus en plus important

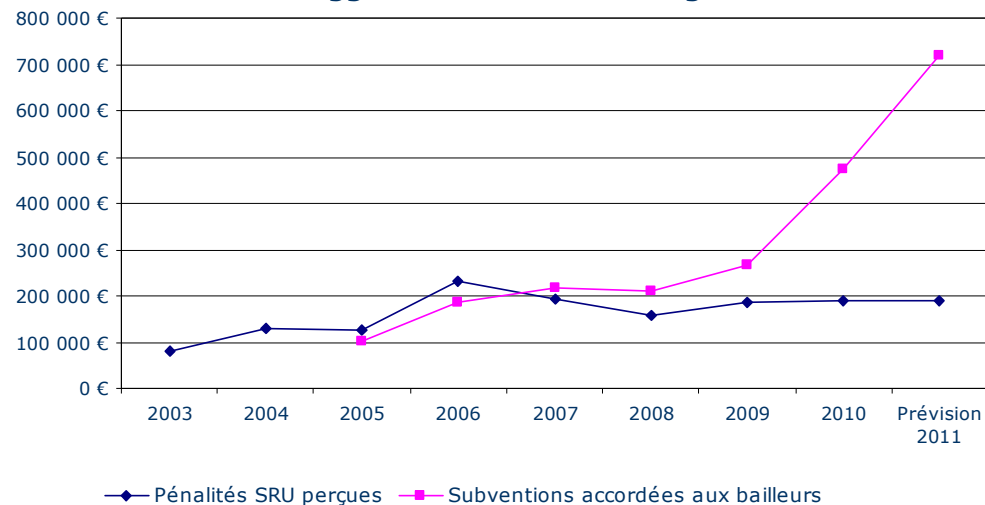
Depuis 2005, la Communauté d'agglomération du Val d'Orge accorde des aides aux bailleurs dans le cadre de la création de PLAI et de la surcharge foncière.

Ces subventions sont financées par les pénalités SRU perçues des communes qui y sont assujetties et ponctuellement complétées par des subventions du Fonds d'Aménagement Urbain d'Ile-de-France. (voir annexe 5).

Depuis 2007, le montant des pénalités tend à stagner alors que le montant des subventions sollicitées par les bailleurs auprès de l'Agglomération augmente, d'année en année, sous l'effet de plusieurs phénomènes : des opérations de taille plus importante qu'auparavant, plus coûteuses (BBC) et la diminution des aides des autres financeurs (Etat, Conseil Général).

Une réflexion est actuellement en cours afin de faire évoluer les critères d'attribution des subventions et le budget communautaire dédié au logement social.

Comparaison des pénalités SRU perçues et des subventions accordées aux bailleurs par l'agglomération du Val d'Orge



2. L'amélioration du parc de logements existants

Depuis 2004, la Communauté d'agglomération du Val d'Orge a conclu une convention avec le Pact 91, association membre du réseau national des Pact, rémunérée pour son activité par le Conseil Général de l'Essonne, le Conseil Régional d'Ile-de-France, l'Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat et les caisses de retraites.

Le Pact 91 a pour vocation d'aider les propriétaires et locataires particuliers mal logés à améliorer ou à adapter leur habitation : outre la recherche de financements et le montage des dossiers de demande de subvention auprès des organismes spécialisés, le Pact Essonne réalise des visites à domicile afin de conseiller sur les travaux et les devis à réaliser. Il s'appuie sur une équipe pluridisciplinaire : architecte, ergothérapeute, conseillère sociale...

La convention conclue avec l'Agglomération porte sur l'accompagnement de 50 à 60 propriétaires modestes par an.

Comme l'année 2009, le nombre de dossiers constitués en 2010 a été plus faible que les années précédentes : 36 dossiers pour une moyenne de 50 dossiers en 2007 et 2008 (voir tableau ci-après). Selon le Pact91, ce ralentissement s'observe sur l'ensemble du département. Il semble que la crise économique a pu freiner ou différer les décisions d'investissement et de travaux des propriétaires, notamment pour les copropriétaires.

Bilan des aides à l'amélioration de l'habitat 2007-2010

Commune	Dossiers déposés 2007	Dossiers déposés 2008	Dossiers déposés 2009	Dossiers déposés 2010	Total dossiers 2007-2010
Sainte-Geneviève-des-Bois	9	22	14	6	51
Morsang-sur-Orge	20	12	7	9	48
Saint-Michel-sur-Orge	5	12	4	12	33
Brétigny-sur-Orge	9	3	5	7	24
Leuville-sur-Orge	4	0	1	1	6
Plessis-Pâté	0	1	2	1	4
Villemoisson-sur-Orge	1	0	2	0	3
Villiers-sur-Orge	0	0	2	0	2
Fleury-Mérogis	2	0	0	0	2
Total dossiers Agglo	50 dossiers	50 dossiers	37 dossiers	36 dossiers	173 dossiers
Total devis travaux	421 398,56 €	357 629,20 €	337 421,48 €	274 283,00 €	1 390 732,24 €
Total subventions	155 670,82 €	120 308,00 €	40 682,17 €	62 456,31 €	379 117,30 €
Taux moyen de subvention	37%	35%	12% (CG 91 uniquement)	23%	27%

Source : Bilans d'activité 2007, 2008, 2009, 2010 de la convention d'objectif du Pact91.

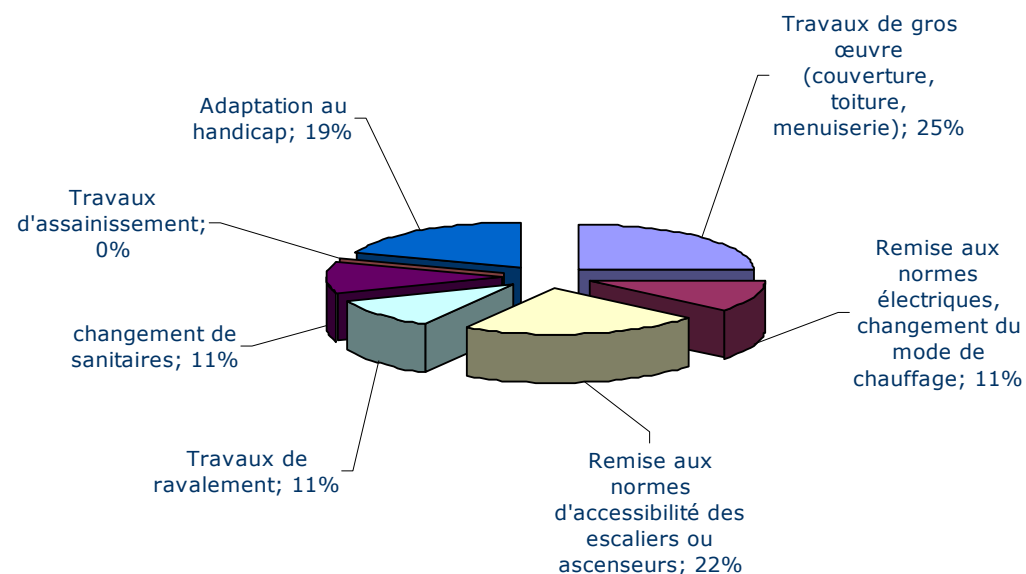
Le taux moyen de subvention est difficilement comparable d'une année sur l'autre. En effet, le bilan de la convention concerne les dossiers qui ont obtenu au moins un financement au cours de l'année. Les organismes financeurs (ANAH, Région, Département, Caisses de retraites, CAF...) ayant des délais d'instruction très différents, il est impossible, à la date du 31 décembre, de connaître précisément le taux de subvention global obtenu par les propriétaires.

Le type de travaux subventionnés, en 2010, relève en majorité des travaux de gros œuvre et de la remise aux normes d'accessibilité et de l'adaptation au handicap. Le plus grand nombre de dossiers a été traité sur les communes de Sainte-Geneviève-des-Bois, Morsang-sur-Orge, Saint-Michel-sur-Orge et Brétigny-sur-Orge.

En 2010, la majorité des subventions versées sur les communes de l'Agglomération concernent des particuliers isolés et non des copropriétaires.

Seules deux résidences en copropriété ont obtenues des subventions sur les communes de Brétigny-sur-Orge (Résidence rue Anatole France, pour des travaux de ravalement soit 27,34% du montant des subventions versées sur la commune) et Saint-Michel-sur-Orge (résidence Allée Jacques Ibert pour des travaux d'accessibilité d'ascenseurs escaliers, soit 31,81% du montant des subventions versées sur la commune).

Type de travaux subventionnés en 2010
(% du nombre de dossiers - Source : Pact91)



3. L'accession sociale à la propriété

a. Le Pass Foncier

Plusieurs communes de l'Agglomération ont souhaité expérimenter, en 2009, avec le soutien financier de l'Agglomération, un nouvel outil d'aide à l'accession sociale : le Pass Foncier. Reposant sur un prêt bonifié d'un collecteur 1% patronal et d'une subvention de 4 000 à 5 000 euros d'une collectivité locale, il déclenche une TVA minorée à 5,5% et s'adresse à des primo-accédants modestes. Mis en place dans le cadre du plan de relance en 2009, il n'est pas reconduit après le 31 décembre 2010.

L'Agglomération a délibéré, en février 2010, pour mettre en œuvre le Pass Foncier sur quatre opérations de logements neufs à Plessis-Pâté, Villiers-sur-Orge et Brétigny-sur-Orge. Un budget potentiel de près de 200 000 euros a ainsi été attribué à ce projet permettant d'aider potentiellement 44 accédants.

Seuls quatre foyers ont finalement pu bénéficier d'une subvention pour l'acquisition de leur bien, dont trois ont été au bout de leur projet. Sur ces trois ménages, deux d'entre eux étaient auparavant locataires HLM.

Plusieurs raisons expliquent ce bilan très modeste :

- ✓ Deux opérations sur quatre ont été commercialisées lors de l'année 2010 et ont pu mettre en place le dispositif de financement du Pass foncier.
- ✓ Commercialisation tardive des opérations entraînant une difficulté à trouver des collecteurs 1% (manque de financement). (Voir tableau ci-dessous).

Tableau récapitulatif des subventions accordées par la Communauté d'agglomération du Val d'Orge dans le cadre de la mise en œuvre d'une aide communautaire à l'accès social à la propriété en 2010

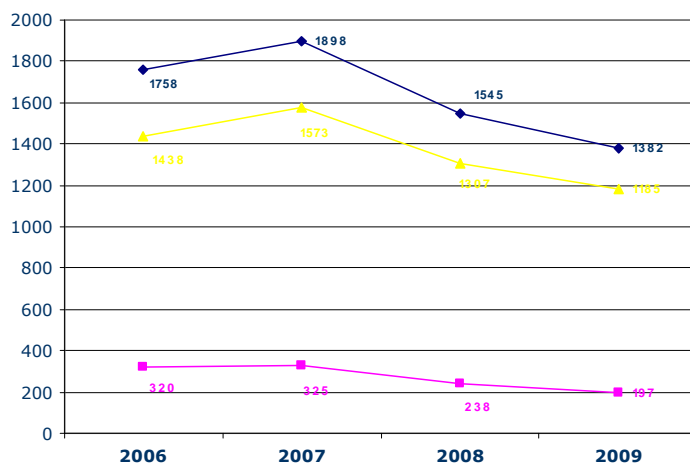
Commune	Type de programme immobilier	Nombre total de logements	Nombre et Typologies de logements ciblés en accession sociale	Budget Pass Foncier	Origine des futurs acquéreurs	Nombre de personnes composants le ménage	Subvention accordée par le Val d'Orge	Collecteur 1%	Date de signature chez le notaire	Montant de la subvention accordée par l'Etat au Val d'Orge	Reste à charge de l'agglomération
Le Hameau Saint Marc à Villiers-sur-Orge	Mixte : logements privés et locatifs sociaux en individuel groupé	25	4 T4 (maisons individuelles avec jardin)	20 000 €	Villiers-sur-Orge	6	5 000 €	Aliance	<i>Dossier classé sans suite. Rétractation de l'acheteur.</i>	3000 € (l'agglomération ne sollicitera pas cette subvention)	0 €
					Villiers-sur-Orge	2	4 000 €	Solendi	08/02/2011	2 000 €	2 000 €
					Chilly-Mazarin	2	4 000 €	Solendi	08/02/2011	2 000 €	2 000 €
Le Hameau des Victoires au Plessis-Pâté	Mixte : logements privés et locatifs sociaux en immeuble collectif	67	6 T3 - 4 T4	44 000 €	Brétigny-sur-Orge	3	4 000 €	Cilgère	31/12/2010	2 000 €	2 000 €
Clauses Bois Badeau à Brétigny-sur-Orge	Logements privés collectifs - BBC	50	5 T3 - 5 T4	45 000 €	le projet n'a pas été commercialisé en 2010, donc pas de Pass Foncier						
	Logements privés collectifs - BBC	100	10 T3 - 10 T4	90 000 €							
Montant total des subventions				199 000 €			12 000 €			6 000 €	6 000 €

b. Un marché local de l'accession à la propriété sensible à la conjoncture

Dans le bilan PLH 2006, nous avons mis en avant la forte augmentation des prix et du nombre de transactions immobilières dans le Val d'Orge, de 1996 à 2006, au travers des statistiques notariales (Base BIEN).

L'analyse de la base BIEN, sur la période récente 2007-2009, montre que le marché immobilier local a été sensible à la crise économique et immobilière. On constate, en effet, un net ralentissement du nombre de transactions, tant dans le neuf (-39% de 2007 à 2009), que dans l'ancien (-18%). Cette diminution du volume de ventes s'est accompagnée d'une légère baisse de prix de vente dans l'ancien (-11% sur le prix médian des maisons, -3% sur les appartements). Par contre, dans le neuf, les prix ont continué d'augmenter pour les appartements et se sont stabilisés pour les maisons.

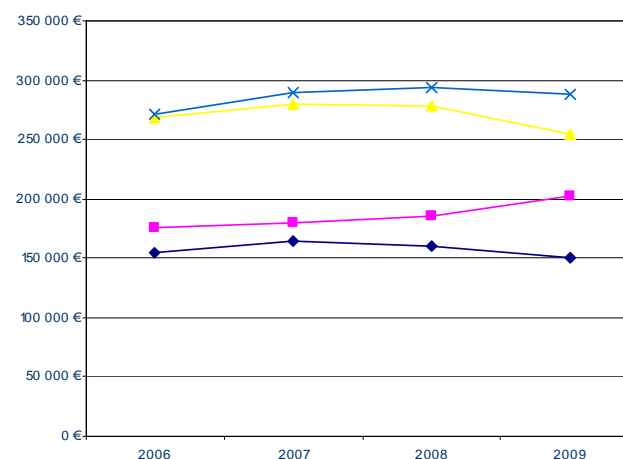
Evolution du nombre de mutations sur l'agglomération de 2006-2009



◆ Nbre de mutations total ■ Dont total mutations neufs ▲ Dont total mutations anciens

Source : Base BIEN 2009

Evolution du prix de vente médian sur l'agglomération du Val d'Orge



◆ Appartement ancien ■ Appartement neuf
▲ Maison ancienne × Maison neuve

Source : Base BIEN 2009

c. La Primo accession et le prêt à taux 0% sur l'Agglomération du Val d'Orge en quelques chiffres

(source : Crédit Foncier de France / FGAS)

Le marché local de l'accession à la propriété est marqué par une forte part de primo-accédants à revenus modestes ou moyens.

En moyenne, depuis 2005, ce sont près de 400 PTZ qui sont accordés chaque année dans l'ancien sur le Val d'Orge et 80 dans le neuf. (voir annexe 7).

En 2009, cela signifie que près de 37% des mutations immobilières dans l'ancien ont été financées avec un prêt à taux zéro.

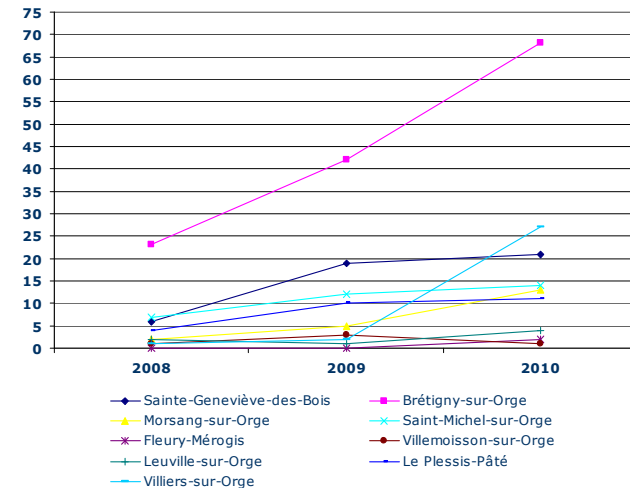
Dans le neuf, la part de la primo accession aidée est encore plus forte : en 2009, ce sont presque la totalité des ventes sur le Val d'Orge qui ont été financées avec l'appui d'un PTZ.

Depuis 2008, suite aux dernières réformes des barèmes d'aides du PTZ et à la commercialisation d'opérations immobilières de taille importantes, notamment à Brétigny-sur-Orge (Clause Bois Badeau) et à Villiers-sur-Orge (Clos de Brinwilliers), on observe une nette augmentation du nombre de PTZ accordés dans le neuf (+ 323% entre 2008 et 2010).

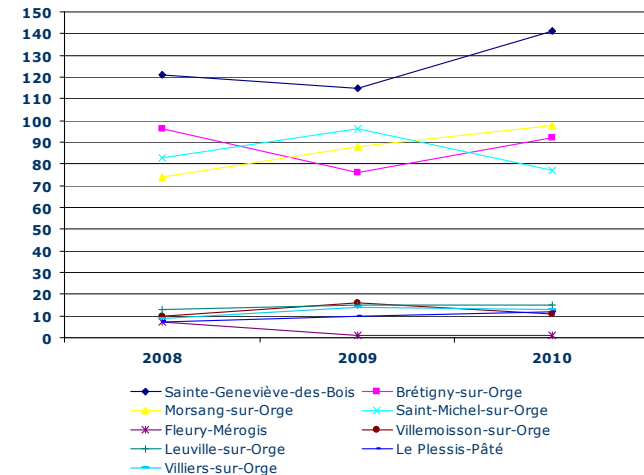
Dans l'ancien, l'augmentation se poursuit de manière régulière : la très large majorité des acquisitions aidées par un PTZ se réalise sur les communes de Sainte-Geneviève-des-Bois et Morsang-sur-Orge.

Le PTZ a été mis en place par l'Etat depuis 199 afin de permettre à des catégories de ménages, à revenus modestes ou moyens, d'acquérir leur résidence principale. D'abord exclusivement réservé à l'acquisition d'un bien neuf, il a été élargi, depuis 2005, à l'acquisition d'un bien ancien. Différentes réformes successives ont fait évoluer les plafonds de ressources permettant d'y avoir accès et le montant des prêts accordés. La dernière réforme du PTZ+, en 2010, a sensiblement bonifié le montant des prêts accordés dans le neuf par rapport à l'ancien. Elle a également introduit une modulation du barème selon la qualité énergétique du bien acheté et a élargi les plafonds de ressources aux catégories plus aisées.

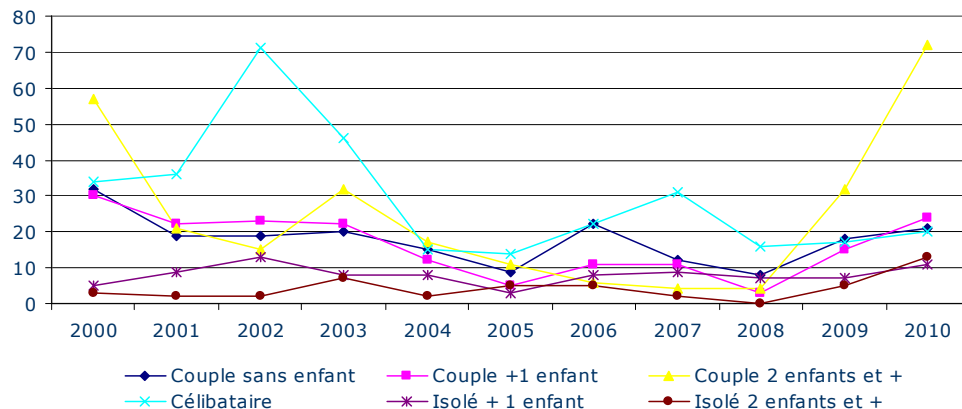
Evolution du nombre de PTZ neuf par commune de 2008 à 2010



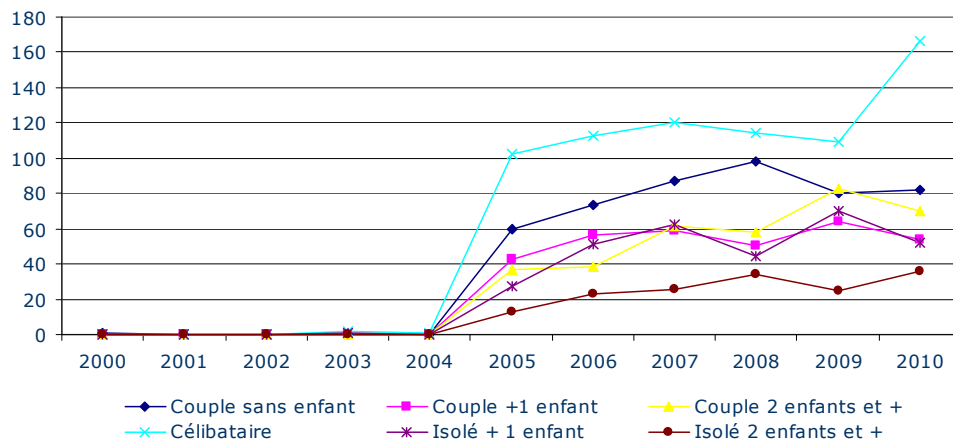
Evolution du nombre de PTZ ancien par commune de 2008 à 2010



Evolution du nombre de ménages bénéficiaires du PTZ par type sur l'agglomération du Val d'Orge sur le marché du neuf de 2000 à 2010



Evolution du nombre de ménages bénéficiaires du PTZ par type sur l'agglomération du Val d'Orge sur le marché de l'ancien de 2000 à 2010



Le profil des primo accédants aidés dans l'ancien et dans le neuf diffère sur plusieurs aspects (2009-2010) :

Type de bien	Collectif		Individuel	
	Neuf	Ancien	Neuf	Ancien
Revenu mensuel moyen des ménage	1 719 €	2 300 €	3 037 €	3 200 €
Prix moyen de l'acquisition	177 000 €	159 000 €	246 000 €	230 000 €
Montant moyen du PTZ	31 756 €	18 364 €	54 737 €	22 219 €

On constate donc que les acquéreurs dans l'ancien ont, en moyenne, des revenus supérieurs aux acquéreurs dans le neuf pour un montant de PTZ plus faible dans l'ancien que dans le neuf.

Dans le neuf, les dernières réformes ont plutôt « solvabilisé » les couples avec enfant au détriment des célibataires. Ainsi, les couples avec deux enfants et plus représentent 45% des bénéficiaires de PTZ dans le neuf en 2010 ; alors qu'en 2008, les célibataires étaient les premiers bénéficiaires (42% des PTZ accordés dans le neuf).

Dans l'ancien, par contre, les célibataires constituent, de manière stable, la plus forte part des acquéreurs aidés par un PTZ. Les plafonds de ressources utilisés leur est en effet plus favorable que les couples avec enfants.

Dans le neuf comme dans l'ancien, on observe que les personnes isolées avec enfant restent très minoritaires dans les bénéficiaires de PTZ.

L'âge moyen des acquéreurs est de 32 ans dans l'ancien, de 36 ans dans le neuf.

4. Le logement des publics spécifiques

Le Fond de Solidarité Logement

L'Agglomération soutient financièrement l'accompagnement des ménages en difficulté au travers de sa contribution au FSL 91. Le montant de cette contribution est calculé en fonction du nombre d'habitants du territoire.

En 2010, ce sont 289 ménages qui ont bénéficié, sur le Val d'Orge, d'une aide financière du FSL 91 pour l'accès à un nouveau logement ou le maintien dans leur logement. Le montant total des aides accordées s'élève à 379 464 euros. Par rapport aux années précédentes, le nombre de ménages aidés augmente significativement (170 ménages aidés en 2007, 199 en 2008, 234 en 2009) ; le moyen individuel d'aide néanmoins reste stable sur les deux dernières années.

541 aides aux impayés d'eau, d'électricité et de téléphone ont également été attribuées sur le Val d'Orge en 2010 pour un montant global de 108 416 euros.

Le poids relatif du Val d'Orge dans le budget global du FSL 91 tend à augmenter chaque année pour atteindre 13%, alors que le territoire représente 10,5% de la population et 11,6% du parc social essonnien (données PDALPD 2010-2014).

Les gens du voyage

En ce qui concerne l'opération d'habitat adapté de 27 maisons individuelles à Brétigny-sur-Orge, la plateforme provisoire aménagée par l'Agglomération a été livrée en septembre 2010. Les familles ont donc emménager entre octobre et décembre 2010 sur cette plateforme.

Le chantier de construction des 27 maisons (PLAI) de l'Opievoy a démarré au 1^{er} trimestre 2011 et devrait être livré au 1^{er} semestre 2012.

Aides accordées par le fonds de solidarité logement

(Source : Rapport activités FSL 2010)

	ACCES					MAINTIEN					TOTAL ATTRIBUE				
	2006	2007	2008	2009	2010	2006	2007	2008	2009	2010	2006	2007	2008	2009	2010
Brétigny-sur-Orge	8 245	5 926	4 595	7 892	15 611	34 237	34 554	44 831	45 106	48 225	42 842	40 481	49 427	52 998	63 836
Fleury-Mérogis	1 336	1 469	2 358	4 827	4 031	8 818	21 191	33 365	3 154	14 382	10 154	22 660	35 723	7 981	18 414
Leuville-sur-Orge	704	0	0	0	0	3 473	0	0	2 304	4 871	4 177	0	0	2 304	4 871
Morsang-sur-Orge	4 371	6 287	8 706	4 339	10 066	18 535	45 616	27 603	17 282	34 303	22 905	51 903	36 309	21 621	44 369
Plessis Paté		376		0	559			0	1 026	0		376	0	1 026	559
Sainte-Geneviève-des-Bois	17 066	17 291	20 581	25 686	26 206	66 576	109 992	79 676	83 765	99 390	83 642	127 283	100 257	109 451	125 596
Saint-Michel-sur-Orge	9 336	4 040	7 323	9 864	8 657	33 365	44 602	66 918	75 427	95 713	42 701	48 642	74 241	85 291	104 370
Villemoisson-sur-Orge		2 452	0	2 154	1 275		3 854	0	3 780	2 592	0	6 305	0	5 934	3 867
Villiers-sur-Orge	1 687	0	871	3 248	1 051	2 472	1 133	10 177	0	12 531	4 159	1 133	11 048	3 248	13 582
Total département	513 563	546 248	403 083	517 531	643 268	1 502 105	2 099 140	2 144 253	1 911 645	2 216 889	2 015 668	2 645 388	2 547 336	2 429 176	2 860 157
Part du Val d'Orge	42 745	37 841	44 434	58 009	67 456	167 476	260 942	262 570	231 845	312 008	210 581	298 783	307 004	289 853	379 464
	8,32%	6,93%	11,02%	11,21%	10,49%	11,15%	12,43%	12,25%	12,13%	14,07%	10,45%	11,29%	12,05%	11,93%	13,27%

Demandes et attributions HLM 2009 (Source : OLS, AORIF)

944 logements sociaux ont été attribués, en 2009, sur le Val d'Orge, soit un taux d'attribution au sein du parc HLM de 11%. Plus de la moitié (54,6%) de ces logements ont été attribués à des personnes dont les ressources sont inférieures à 60% des plafonds*. Cette part d'attribution à des ménages très modestes dépasse même 60% sur quatre des neuf communes de l'Agglomération (Pour une comparaison avec les années précédentes, voir annexe 6). Le parc social de l'Agglomération remplit donc pleinement son rôle.

* Cela représentait, en 2009, pour une personne seule, un revenu mensuel inférieur à 1 200 euros environ et, pour un couple avec deux enfants ou une famille monoparentale avec deux enfants, un revenu mensuel inférieur à 2 600 euros environ (sur la base du revenu imposable N-2). Ces niveaux de ressources sont très proches des plafonds permettant d'avoir accès au parc le plus social de type PLAI.

Commune	Attributions 2009							
	Nbre total logt retenu	Total attributions prononcées	Attribution au bénéfice de l'Etat	Attribution au bénéfice des Collectivités locales	Attribution au bénéfice du 1%	Attribution bénéfice sans contingent	attributions personnes < 60% plafds ressources	Part des attributions personnes < 60% plafds ressources
Le Plessis-Pâté	58	11	1	3	7	0	4	36,4%
Villemoisson-sur-Orge	172	24	6	6	12	0	15	62,5%
Brétigny-sur-Orge	2 095	333	26	19	81	26	153	46,0%
Fleury-Mérogis	1 280	142	16	22	104	0	100	70,4%
Morsang-sur-Orge	1 982	152	40	53	53	7	95	62,5%
Sainte-Geneviève-des-Bois	3 069	282	41	91	130	20	148	52,5%
Villiers-sur-Orge	NC	NC	NC	NC	NC	NC	NC	NC
Leuville-sur-Orge	58	6	1				4	67,0%
Saint-Michel-sur-Orge	1 443	132	27				76	57,6%
Total CAVO ss Villiers	8 656	944	130	194	388	53	515	54,6%

En terme de demandes HLM, les statistiques annuelles de la préfecture ne sont pas disponibles pour 2009. On identifie près d'une centaine de ménages ayant déposé une demande de logement reconnue comme prioritaire et urgente au titre du DALO, en 2008-2009. Il s'agit de ménages originaires de la Communauté d'agglomération du Val d'Orge.

Communes	Nombre requérants DALO 2008-2009
Fleury-Mérogis	8
Leuville-sur-Orge	1
Brétigny-sur-Orge	28
Sainte-Geneviève-des-Bois	24
Saint-Michel-sur-Orge	16
Morsang-sur-Orge	16
Total	93

Hébergement d'urgence

La loi du 25 mars 2009 de Mobilisation pour le Logement et de Lutte contre l'Exclusion (loi MOLLE), dans son article 69, institue une obligation pour les communes de disposer d'une capacité minimale de places d'hébergement d'urgence. Cette capacité doit atteindre une place d'hébergement par tranche de 1 000 habitants pour les communes comprises dans une agglomération de plus de 100 000 habitants, au sens du recensement général de la population ; ce qui est le cas pour le Val d'Orge.

La Direction Départementale de la Cohésion Sociale, sur la base du recensement INSEE 2007, a donc calculé un objectif minimal à atteindre sur les neuf communes du Val d'Orge de 122 places. L'inventaire, réalisé au 1^{er} janvier 2010, recense au total plus de 250 places d'hébergement d'urgence sur le Val d'Orge.

Hébergement d'urgence et logements temporaires au 1er janvier 2010

La présence de plusieurs structures d'hébergement de taille importante, à Brétigny-sur-Orge et Sainte-Geneviève-des-Bois notamment, permet donc de dépasser largement l'obligation légale, à l'échelle intercommunale.

A l'échelle communale, trois communes ne disposent pas du nombre de places minimal requis mais se voient exonérées de toute pénalité financière et de toute obligation de développer les places manquantes du fait de cette mutualisation intercommunale.

Communes	Nombre de places	Type d'hébergement	Objectifs communes
Brétigny-sur-Orge (126 places)	106	Logements d'urgences	22
	20	CHRS	
Fleury-Mérogis (24 places)	20	CADA	9
	4	CHRS	
Leuville-sur-Orge	0	-	4
Morsang-sur-Orge (24 places)	3	CADA	21
	15	CHRS	
	6	Logements d'urgences	
Plessis-Pâté	0	-	3
Sainte-Geneviève-des-Bois (60 places)	28	CADA	34
	29	CHRS	
	3	Logements d'urgences	
Saint-Michel-sur-Orge (12 places)	8	CADA	20
	4	Logements d'urgences	
Villemoisson-sur-Orge (5 places)	5	CADA	6
Villiers-sur-Orge	0	-	3
Total sur le Val d'Orge	251		122

Source : DDCS / Préfecture

VERS UN DEUXIEME PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT 2012-2018

En 2010, l'Agglomération s'est engagée dans une procédure d'élaboration d'un deuxième PLH, en étroite collaboration avec les communes du Val d'Orge. Un diagnostic complet des caractéristiques démographiques, économiques, foncières, immobilières et sociales du territoire et de son évolution depuis plus de dix ans a été réalisé.

Il en ressort trois grands enjeux sur lesquels le futur PLH devra se positionner et proposer des outils d'intervention :

- ✓ Poursuivre l'effort de construction en veillant à l'équilibre des fonctions économiques et résidentielles, en liaison a un renforcement des dessertes pour les transports collectifs.
- ✓ Diversifier l'offre nouvelle afin de l'adapter aux besoins prévisibles en logements des habitants du Val d'Orge,
- ✓ Anticiper les risques de déqualification d'une partie du parc existant.

En 2011, le travail de concertation engagé avec les maires et les partenaires se poursuit afin de définir les grandes orientations de la politique de l'habitat pour 2012-2018 et finaliser le nouveau programme d'actions détaillé et budgété du prochain PLH.

Liste des annexes

Annexe 1

Les opérations de cinq logements et plus en 2010 (Source : Services Urbanisme des villes)

Annexe 2

Suivi de la construction neuve 1999–2009 (Source : Sitadel)

Annexe 3

Évolution de la construction neuve par commune depuis 2007 (Source : Villes)

Annexe 4

La production de logements sociaux depuis 2005 (Source : Services Urbanisme des villes)

Annexe 5

Le suivi budgétaire des pénalités SRU (Source : DDT 91 / Service Habitat Val d'Orge)

Annexe 6

Part des attributions de logements sociaux aux personnes dont les ressources sont inférieures à 60% du plafond prononcée sur les communes de l'Agglomération du Val d'Orge (Source : Aorif)

Annexe 7

Le suivi de l'accès sociale à la propriété (Source : Crédit Foncier/FGAS)

Annexe 1

Les opérations de cinq logements et plus en 2010

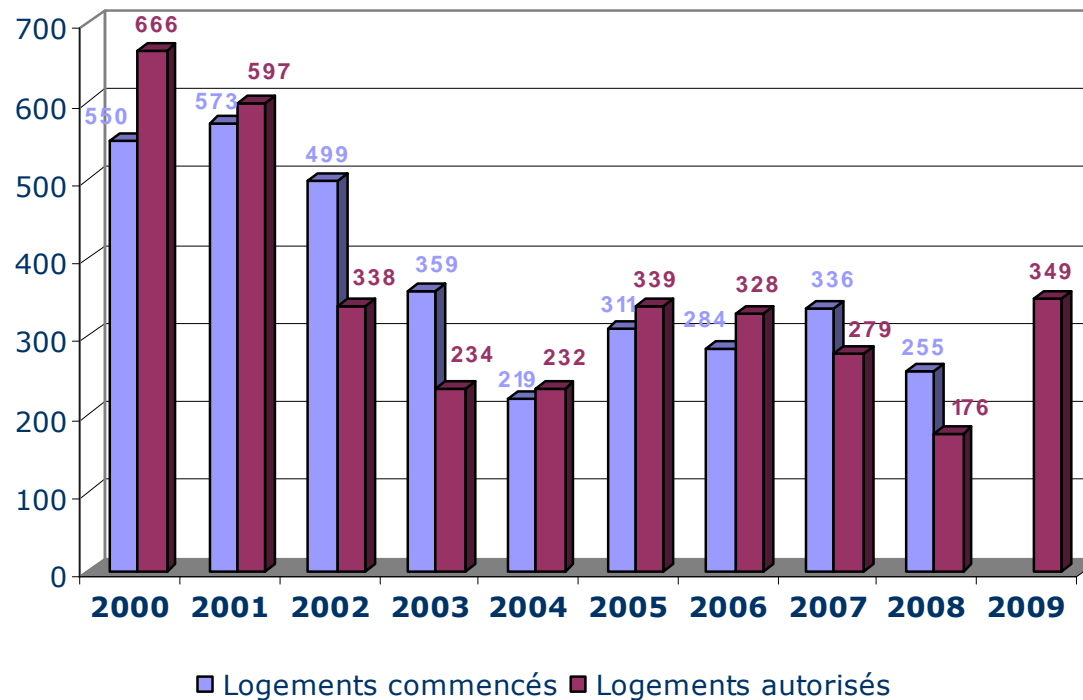
Opérations dont le permis de construire a été autorisé en 2010								
Commune	Opérateurs	Adresse	Nombre de logements créés	Dont individuels	Dont collectifs	Dont privés	Dont sociaux	Type de logement social
Brétigny-sur-Orge	OSICA	Avenue Lucien Clause	53		53		53	PLAI-PLUS-PLS
	Immobilière 3F	Rue Lucien Clause	54		54		54	
	SCI SO1B Ouest Immo	Avenue Lucien Clause/Rue du Bois des Chatres	68		68	68		
	Athégienne	20 rue Maurice Boyau	18		18		18	PLAI-PLUS
Sainte-Geneviève-des-Bois	SCI	13/15/17 Avenue du Régiment Normandie Niemen	18		18	18		
	SCI MONMARCHE (Achat VEFA Essonne Habitat)	239 route de Corbeil	47		47		47	PLAI-PLUS
	SCI FONTENAY PROMOTION	23/25 avenue du Régiment Normandie Niemen	18		18	18		
Villiers-sur-Orge	SNC Villiers-sur-Orge Domaines (Achat VEFA OPIEVOY)	Rue Albert Fouilleret	116	90	26	86	30	PLAI-PLUS
	ANTIN RESIDENCES	52-54 rue Jean Jaurès	13		13		13	PLAI-PLUS
Saint-Michel-sur-Orge	Coopération et Famille	36 rue de Monthléry	22		22		22	PLAI-PLUS
	SCI Ile de France	Rue de Sainte Geneviève - Zac Gambetta	89	9	80	89		
	France Habitation	Avenue de Brétigny	30		30		30	PLAI-PLUS
	Efidis	Zac Gambetta	60	2	58		60	PLAI-PLUS
	Toit et Joie	64/68 rue de la Fontaine de l'Orme	52		52		52	PLAI-PLUS
Total opérations 5 logements et + permis de construire 2010			658	101	557	279	379	

Opérations commencées en 2010 (DOC enregistrée en 2010)								
Ville	Opérateurs	Adresse	Nombre de logements créés	Dont Individuels	Dont Collectifs	Dont Privés	Dont sociaux	type de logement social
Le Plessis-Pâté	SCI des Capettes	4 rue des Capettes	15		15	15		
	ICADE		65		65		38	
Saint-Michel-sur-Orge	SCI Ile-de-France	rue de Sainte Geneviève Zac Gambetta Lots 1 et 2	89	9	80	89		
Villemoisson-sur-Orge	Essonne Habitat	27 rue du Repos	7		7		7	PLAI-PLUS
Villiers-sur-Orge	SNC Villiers-sur-Orge Domaines	rue Albert Fouilleret	116	90	26	26		
	AC Invest	262 route de Corbeil	13		13	13		
Sainte-Geneviève-des-Bois	SARL Afi Promotion	108 avenue Gabriel Péri	6		6	6		
	SCI Tojeira	67 route de Corbeil	8	4	4	8		
	SAS Tradi'art	12 avenue du Régiment Normandie Niemen	20		20	20		
	SCI	13/15/17 avenue du Régiment Normandie Niemen	18		18	18		
	SCI Corbeil Fleury	264 route de Corbeil	6		6	6		
Morsang-sur-Orge	IDF Habitat	2 à 4 passage Edith Piaf, 25/27 rue Jean Raynal, 1/3 rue Paillard	41	6	35		41	PLAI-PLUS
	Association ADEF	25 rue du Docteur Roux	42		42		42	EHPAD
	Terralia	Chemin de la Tuilerie	37	37		37		
Brétigny-sur-Orge	I3F	Zac des Sorbiers - rue Lucien Clause	40		40		40	PLAI-PLUS
	SCI Lella	25 rue Danielle Casanova	30		30	22	8	PLS
	Athégienne	20 rue Maurice Boyau	18		18		18	PLAI-PLUS-PLS
Total opérations commencées en 2010 (DOC 2010)			571	146	425	260	194	

Annexe 2

Suivi de la construction neuve par Sitadel

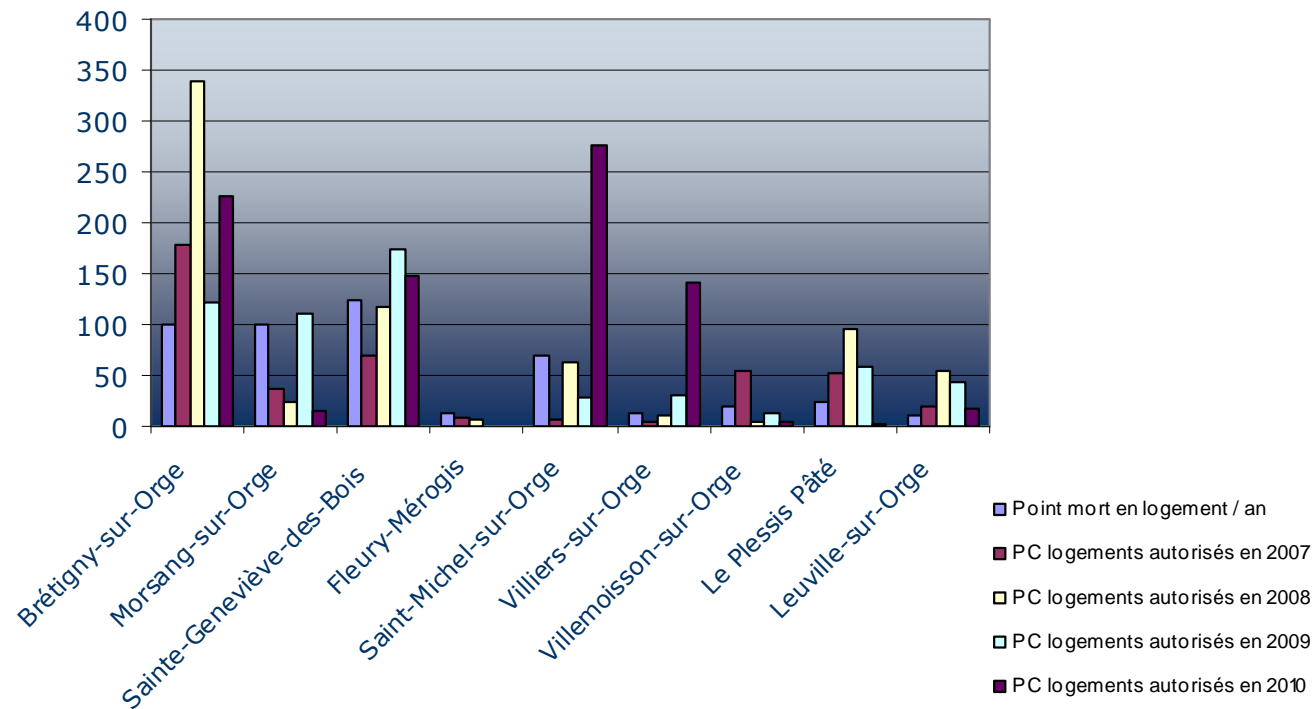
**Construction neuve - Comparaison PC
autorisés - DOC / 2000 - 2009**
(Source : Sitadel)



Annexe 3

Évolution de la construction neuve par commune

Construction neuve de logements 2007 à 2010 par commune
(Source : Villes)



Annexe 4

La production de logements sociaux depuis 2005

Détail des financements des opérations de logements sociaux de 2005, 2006, 2007, 2008, 2009, 2010

Année de Financement	Commune	Bailleur	Adresse opération	Nombre de Logts sociaux	PLUS	PLA I	PLS
2005	Brétigny-sur-Orge	France Habitation	Rue Alfred Leblanc	68	64	4	0
	Saint-Michel-sur-Orge	Essonne habitat	8 rue des grouettes	4	4	0	0
2006	Villemoisson-sur-Orge	Efidis	7-9 rue Gallieni	14	8	2	4
	Brétigny-sur-Orge	Sarepa expansiel	rue Brequet - Verdun	13	11	2	0
2007	Brétigny-sur-Orge	Immobilière 3 F	1 - 15 rue Collenot	13	12	1	0
	Brétigny-sur-Orge	Sarepa expansiel	Rue Mermoz - Casanova	35	31	4	0
	Saint-Michel-sur-Orge	SNL	44 rue de Launay	2	0	2	0
	Villemoisson-sur-Orge	Essonne habitat	27 rue du Repos	7	6	1	0
	Sainte-Geneviève-des-Bois	Essonne habitat	123 rue G. Peri	14	12	2	0
	Plessis paté	Athégienne	15 route de Corbeil	16	NC	NC	0
	Brétigny-sur-Orge	OPIEVOY	Chemin du Vieux Pavé	27	0	27	0
2008	Saint-Michel-sur-Orge	Coopération et Famille	25 rue des processions	20	17	3	0
	Brétigny-sur-Orge	Sarepa expansiel	6 rue Bréquet	5	2	3	0
	Villemoisson-sur-Orge	Coopération et Famille	42 rue Robine	42	36	6	0
	Leuville-sur-Orge	ADEF	ZAC des pressoirs	28	0	0	28
	Morsang-sur-Orge	ADEF	Rue du Dr Roux EHPAD	42	0	0	42
	Morsang-sur-Orge	IDF Habitat	Zac du Vieux Bourq - Ilôt 10 - La remarde	47	40	7	0
	Sainte-Geneviève-des-Bois	Osica	Rue Montesquieu, des Bergers, Anne Franck	36	NC	NC	NC
2009	Sainte-Geneviève-des-Bois	Essonne habitat	11 rue de la Mare aux Chanvres	76	61	15	0
	Villiers-sur-Orge	Antin Résidences	chemin des mares - des croix	21	16	5	0
	Plessis paté	Efidis	rue des noisetiers	52	28	24	0
	Plessis paté	Coopération et Famille	route de Liers	38	30	8	0
	Leuville-sur-Orge	Efidis	ZAC des pressoirs	30	25	5	0
	Brétigny-sur-Orge	Immobilière 3 F	rue lucien clause	40	32	8	0
	Brétigny-sur-Orge	Logicil	ZAC Clause bois badeau lot	97	35	23	39
	Brétigny-sur-Orge	Athégienne	40 rue Salvador Allende	15	13	2	0
2010	Saint-Michel-sur-Orge	Toit et Joie	64/68 rue de la Fontaine de l'Orme	52	44	8	0
	Saint-Michel-sur-Orge	Athégienne	20 rue Maurice Boyau	18	NC	NC	NC
	Saint-Michel-sur-Orge	Efidis	Zac Gambetta	59	9	50	0
	Saint-Michel-sur-Orge	France Habitation	Avenue de Brétigny - Résidence de Liers	30	24	6	0
	Saint-Michel-sur-Orge	Coopération et Famille	36 rue de Montlhéry	22	19	3	0
	Villiers-sur-Orge	OPIEVOY	Rue Albert Fouilleret	30	25	5	0
	Villiers-sur-Orge	Antin Résidences	52/54 rue Jean Jaurès	13	8	5	0
	Morsang-sur-Orge	Efidis	Rue Jean Raynal	25	21	4	0
	Sainte-Geneviève-des-Bois	Essonne habitat	Résidence Saint Hubert	409	213	74	122
	Sainte-Geneviève-des-Bois	Essonne habitat	239 route de Corbeil	47	37	10	0
	Brétigny-sur-Orge	Osica	Avenue Lucien Clause	53	31	14	8
Brétigny-sur-Orge	Immobilière 3 F	Rue Lucien Clause	54	42	12	0	
Sous-total Agglomération				1614	956	345	243
En % (hors NC)					59,2%	21,4%	15,1%

Annexe 5

Le suivi budgétaire des pénalités SRU

Recettes SRU perçues par l'Agglomération									
Communes soumises à la SRU	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Saint-Michel-sur-Orge *	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Plessis-Pâté	0	50 626	46 903	44 615	47 478	48 970	65 291	67 529	65 700
Villemoisson-sur-Orge	45 887	47 260	46 650	92 385	74 096	52 017	44 572	43 800	48 664
Villiers-sur-Orge	33 539	33 539	34 149	34 911	28 007	24 821	47 275	48 907	48 821
Leuville-sur-Orge	0	0	0	61 260	42 083	31 633	27 487	25 490	27 848
Total annuel	79 426	131 425	127 702	233 170	191 634	157 441	184 625	185 726	191 032
Total recettes cumulées		210 851	338 553	571 723	763 357	920 798	1 105 423	1 291 149	1 482 181

(* commune percevant la DSU donc exonérée de pénalités)

Bilan Recettes / Dépenses à fin 2011		
A	Recettes SRU	1 482 181
B	Recettes FAU	300 088
C	Recettes revente du foncier Villiers-sur-Orge en 2010	220 000
D	Dépenses de subventions au logement social	1 460 843
E	Dépenses de portage foncier (Villiers-sur-Orge)	220 000
A +B+C-D-E	Budget disponible	321 426

Dépenses : subventions communautaires au logement social et autres recettes

(subventions du FAU 2006, 2007, 2008)

Ville	Bailleur	Adresse	Total logements sociaux	Financement PLAI	Financement surcharge foncière	Total dépenses Agglomération	Recettes Subventions FAU
<i>Dossiers délibérés en 2005 / financement aggro sur l'exercice 2006</i>							
Morsang-sur-Orge	IDF Habitat	ZAC Vieux bourg	58	18 000	0	18 000	9 000
Brétigny-sur-Orge	Sarepa Expansiel	Rue Bréguet	13	9 000	0	9 000	4 500
	Sablière	50, rue Rongière	17	76 500	0	76 500	38 250
	France Habitation	4-12 rue A.Leblanc	68	18 000	0	18 000	9 000
Totaux 2006			156	103 500	0	103 500	60 750

Ville	Bailleur	Adresse	Total logements sociaux	Financement PLAI	Financement surcharge foncière	Total dépenses agglomération	Recettes Subventions FAU
<i>Dossiers délibérés en 2006 / financement aggro sur l'exercice 2007</i>							
Villemoisson-sur-Orge	Efidis	7-9 rue Galliéni	14	9 000	71 440	80 440	40 220
Villemoisson-sur-Orge	Coopération et Famille	15, Route de Corbeil	17	0	98 000	98 000	0
Ste-Geneviève-des-Bois	Essonne Habitat	123 rue G. Péri	14	9 000	75 000	84 000	42 000
Brétigny-sur-Orge	Sarepa Expansiel	Rue Mermoz	63	18 000	0	18 000	9 000
Brétigny-sur-Orge	I3F	ZAC Collenot	13	4 500	0	4 500	2 250
Totaux 2007			121	40 500	244 440	186 940	93 470

Ville	Bailleur	Adresse	Total logements sociaux	Financement PLAI	Financement surcharge foncière	Total dépenses agglomération	Recettes Subventions FAU
<i>Dossiers délibérés en 2007 / financement aggro sur l'exercice 2008</i>							
Villemoisson-sur-Orge	Coopération et famille	13, Route de Corbeil	42	0	80 000	80 000	40 000
Brétigny-sur-Orge	Opievoy	Chemin du Vieux Pavé	27	40 000	90 000	130 000	65 000
Leuville-sur-Orge	Efidis	Le Clos Pigeonne	30	0	85 000	85 000	42 500
Saint-Michel-sur-Orge	Prologues SNL 91	44 rue de launay	2	9 000	0	9 000	0
Totaux 2008			101	49 000	255 000	219 000	105 000

Opérations annulées
 * Reprise de l'opération annulée

Dépenses : subventions communautaires au logement social et autres recettes

(subventions du FAU 2006, 2007, 2008, 2010)

Ville	Bailleur	Adresse	Total logements sociaux	Financement PLAI	Financement surcharge foncière	Total dépenses agglomération	Recettes Subventions FAU
Dossiers délibérés en 2008 / financement agglo sur l'exercice 2009							
Morsang-sur-orge *	IDF Habitat	ZAC du Vieux bourg	47	31 500	0	31 500	0
Villemoisson- sur-Orge	Essonne Habitat	27 rue du repos	7	4 500	10 750	15 250	0
Brétigny-sur-Orge	SAREPA expansiel	6 rue Louis Bréguet	5	13 500	0	13 500	0
Saint-Michel-sur-Orge	Coopération et Famille	25 rue des processions	20	0	104 650	104 650	0
Villiers-sur-Orge	Aedificat	2/5 rue de la seigneurie	26	0	45 770	45 770	0
Totaux 2009			105	49 500	161 170	210 670	0

Ville	Bailleur	Adresse	Total logements sociaux	Financement PLAI	Financement surcharge foncière	Total dépenses agglomération	Recettes Subventions FAU
Dossiers délibérés en 2009 / financement agglo sur l'exercice 2010							
Leuville-sur-Orge	Efidis	ZAC des Pressoirs	30	22 500		22 500	40 868
Villiers-sur-Orge	Antin Résidences	Voie des Mares	21	22 500		22 500	
Saint-Michel-sur-Orge	Coopération et Famille	Rue de Monthléry	22	13 500	130 585	144 085	
Saint-Michel-sur-Orge	France Habitation	Avenue Saint Saëns	30	27 000		27 000	
Sainte-Geneviève-des-Bois	SNL Prologu'es	64 rue Normandie Niemen	6		51 377	51 377	
Totaux 2010			109	85 500	181 962	267 462	40 868

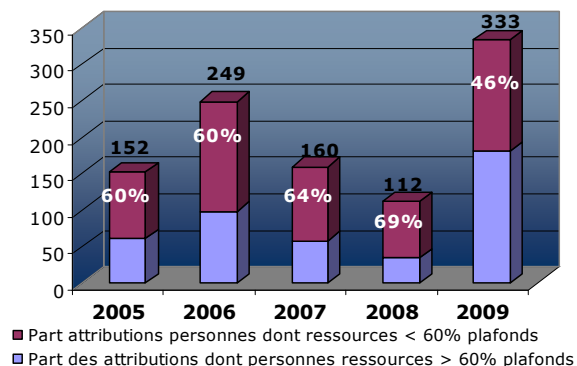
Ville	Bailleur	Adresse	Total logements sociaux	Financement PLAI	Financement surcharge foncière	Total dépenses agglomération	Recettes Subventions FAU
Dossiers délibérés en 2010 / financement agglo sur l'exercice 2011							
Saint-Michel-sur-Oge	Toit et Joie	64/68 rue de la Fontaine de l'Orme	52	36 000	105 648	141 648	
Villiers-sur-Orge	Antin Résidences	52/54 rue Jean Jaurès	13	22 500	120 000	142 500	
Morsang-sur-Orge	Efidis	Rue Jean Raynal	25	65 123	16 000	81 123	
Sainte-Geneviève-des-Bois	Essonne Habitat	Résidence Saint Hubert	409	67 500		67 500	
Saint-Michel-sur-Orge	Efidis	Zac Gambetta	59	40 500		40 500	
Totaux 2011			558	231 623	241 648	473 271	

■ Opérations annulées
 * Reprise de l'opération annulée

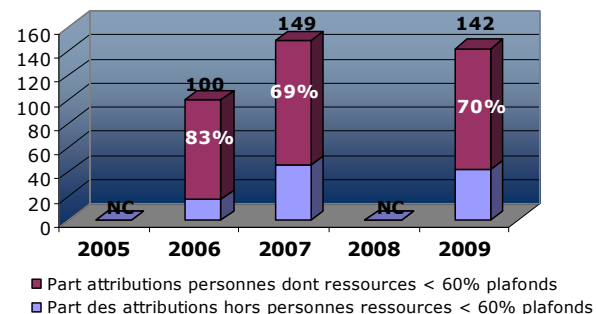
Annexe 6

Attributions prononcées sur les communes de l'Agglomération du Val d'Orge (source : OLS-Aorif)

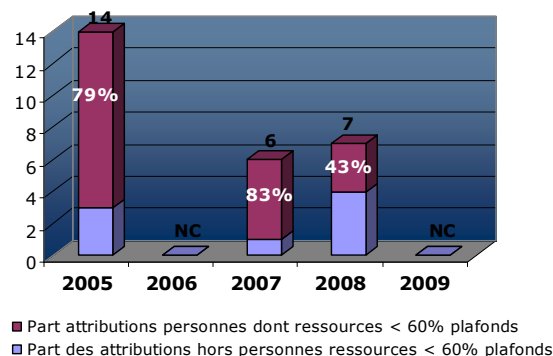
Attributions prononcées sur Brétigny-sur-Orge de 2005 à 2009



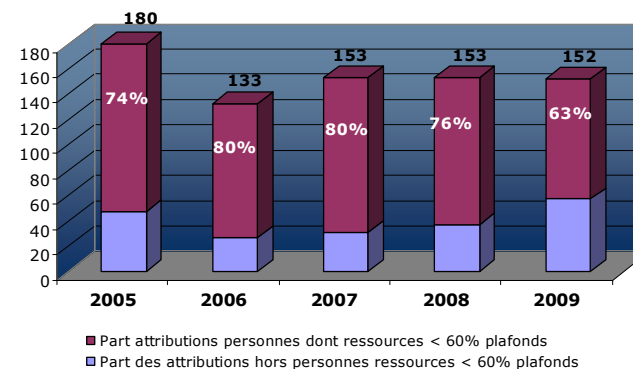
Attributions prononcées sur la commune de Fleury-Mérogis de 2005 à 2009



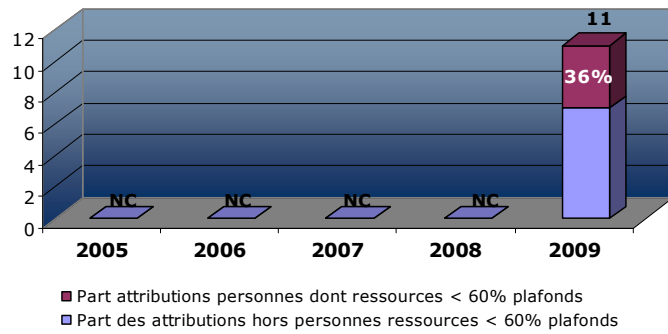
Attributions prononcées sur la commune de Leuville-sur-Orge de 2005 à 2009



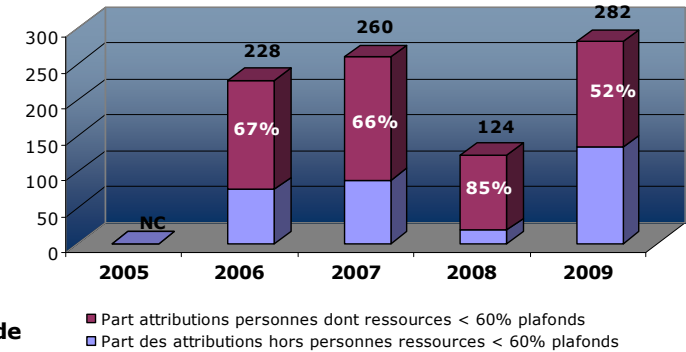
Attributions prononcées sur la commune de Morsang-sur-Orge de 2005 à 2009



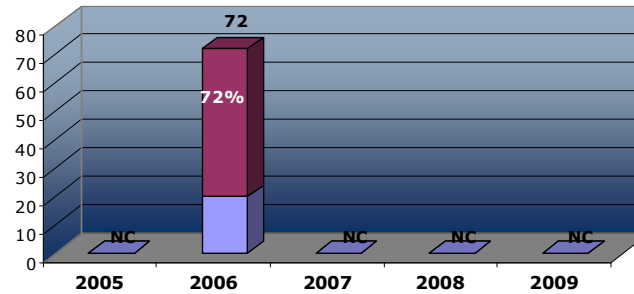
Attributions prononcées sur la commune de Le Plessis-Pâté de 2005 à 2009



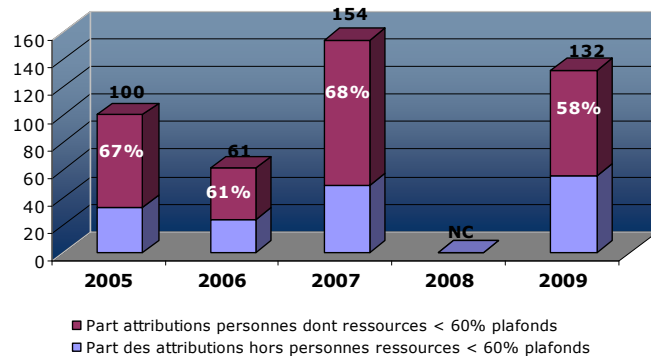
Attributions prononcées sur la commune de Sainte-Geneviève-des-Bois de 2005 à 2009



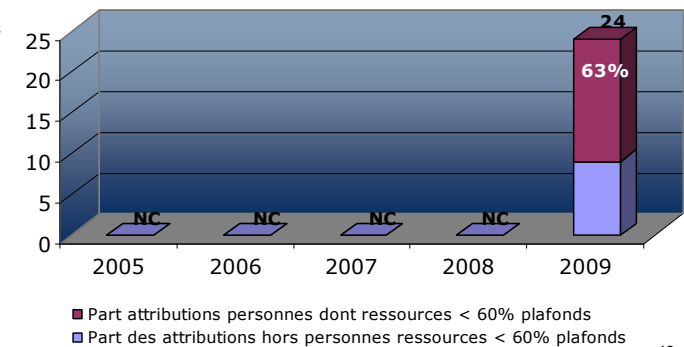
Attributions prononcées sur la commune de Villiers-sur-Orge de 2005 à 2009



Attributions prononcées sur la commune de Saint-Michel-sur-Orge de 2005 à 2009



Attributions prononcées sur la commune de Villemaison-sur-Orge de 2005 à 2009



Annexe 7

Le suivi de l'accession sociale à la propriété

(Source : Crédit Foncier/ FGAS)

Villes	Nombre de PTZ accordés		
	2008	2009	2010
Brétigny-sur-Orge	119	118	160
Fleury-Mérogis	7	1	3
Leuville-sur-Orge	15	16	19
Morsang-sur-Orge	76	93	111
Le Plessis-Pâté	11	20	23
Sainte-Geneviève-des-Bois	127	134	162
Saint-Michel-sur-Orge	90	108	91
Villemoisson-sur-Orge	11	19	12
Villiers-sur-Orge	10	16	40
Total Agglomération du Val d'Orge	466	525	621

Source : Crédit Foncier / FGAS

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Nombre PTZ Ancien	1	0	0	3	1	282	354	415	398	431	460
Nombre PTZ Neuf	161	109	143	135	69	47	74	69	38	94	161
Total Val d'Orge	162	109	143	138	70	329	428	484	436	525	621

Source : Crédit Foncier / FGAS



Clause Bois Badeau – Brétigny-sur-Orge



Les Joncs marins – Fleury-Mérogis



Clause Bois Badeau – Brétigny-sur-Orge



Le Clos de l'Eglise
Sainte-Geneviève-des-Bois



Résidence Amanda
Sainte-Geneviève-des-Bois



Angle rue de Sainte-Geneviève et rue des Acacias
Saint-Michel_sur-Orge



Le Hameau des oiseaux - Leuville-sur-Orge



Le Clos Brinvilliers - Plateau de Villiers-sur-Orge